Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Wichtig für Vermieter und Mieter: Einheitliche kurze Verjährung von Ersatzansprüchen (Bereicherungsansprüchen) des Mieters infolge Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel

BGH, Urteil vom 20. Juni 2012 – VIII ZR 12/12

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen der Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturenklausel haben den Bundesgerichtshof in den letzten Jahren bereits wiederholt beschäftigt. Das neue Urteil vom 12. Juni 2012 bringt eine weitere Klärung zu der wichtigen Frage der

Verjährung von Ersatzansprüchen des Mieters, der im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel bestimmte Leistungen erbracht hat.

Der Fall:

Der formularmäßige Mietvertrag (einer Wohnungsgenossenschaft) aus dem Jahr 1980 enthält eine Schönheitsreparaturenklausel, in der u.a. folgendes geregelt ist:

> *„Das Mitglied ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung der Genossenschaft von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.“*

Offenbar im Hinblick auf die bevorstehende Beendigung des Mietverhältnisses am 31. August 2007 teilte die Genossenschaft im Juli 2007 dem Mieter schriftlich mit, dass die Wohnung anschließend modernisiert werden solle und der Mieter deshalb keine Schönheitsreparaturen durchführen dürfe. Stattdessen forderte sie einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 7.310 €, den der Mieter am 8. August 2007 vollständig bezahlte. Nachdem er im November und Dezember 2009 die Genossenschaft zweimal vergeblich zur Rückzahlung des Betrages aufgefordert hatte, reichte er im April 2010 eine entsprechende Klage ein, die der Genossenschaft am 15. Juni 2010 zugestellt wurde.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat ihr, nachdem der Mieter die Klage in Höhe von rd. 1.775 € zurückgenommen hatte, stattgegeben. Die von der beklagten Genossenschaft erhobene Einrede der Verjährung hat das LG nicht durchgreifen lassen; es ist der Auffassung, die kurze sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs.2 BGB sei hier nicht einschlägig, weil es im vorliegenden Fall auf die Feststellung des Zustandes der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht ankomme und deshalb ein Bedürfnis für eine möglichst rasche Klärung der damit zusammenhängenden gegenseitigen Ansprüche, wie sie mit der Regelung des § 548 Abs.2 BGB bezweckt sei, nicht bestehe.

Die Entscheidung:

Auf die vom LG zugelassene Revision der Genossenschaft hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Klage des (ehemaligen) Mieters in vollem Umfang abgewiesen.

1) Ausdrücklich bestätigt der BGH zunächst den rechtlichen Ausgangspunkt des Berufungsurteils, dass die *Schönheitsreparaturenklausel* den Mieter unangemessen benachteiligt und deshalb gemäß § 307 Abs.1 Satz 1 BGB *unwirksam ist, weil* sie dem Mieter auch während des Bestehens des Mietverhältnisses eine *bestimmte Ausführungsart vorschreibt* (und damit in unzulässiger Weise das gesetzliche Gebrauchsrechts des Mieters [§ 535 Abs.1 Satz 1 BGB] einschränkt). Infolgedessen bestand für die Ausgleichszahlung des Mieters kein Rechtsgrund und der Mieter konnte – vorbehaltlich der Verjährungsfrage – die geleistete Zahlung unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 BGB) zurückfordern.

2) Ob der Mieter in Verkennung der Unwirksamkeit der Klausel die Schönheitsreparaturen selbst durchführt bzw. durchführen lässt oder ob er – wie hier – einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Renovierungsmaßnahmen zahlt, spielt allerdings für die Frage der Verjährung des Bereicherungsanspruchs des Mieters entgegen der Auffassung des Landgerichts keine Rolle. Die auf den ersten Blick durchaus überzeugende Argumentation des LG lässt der BGH nicht gelten. *Sämtliche derartigen Bereicherungsansprüche* sind gleichermaßen als Ansprüche anzusehen, die im Zusammenhang mit dem Zustand der Wohnung stehen und deshalb als *Ersatzansprüche i.S.d. § 548 Abs.2 BGB* der kurzen sechsmonatigen Verjährung unterliegen. Der Sinn und Zweck dieser Vorschrift, alsbald nach dem Ende des Mietverhältnisses Klarheit über derartige Ansprüche zu schaffen, trifft deshalb auch für Abgeltungs- oder Ausgleichszahlungen zu, die der „gutgläubige“ Mieter für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen an den Vermieter leistet.

3) Da das genossenschaftliche Mietverhältnis am 31. August 2007 geendet hat, war die *Verjährungsfrist am 29. Februar 2008 abgelaufen*. Die Einreichung der Klage im April 2010 erfolgte also um einiges zu spät – auch der Umstand, dass 2008 ein Schaltjahr war und dem Mieter deshalb ein zusätzlicher Tag für die Geltendmachung seines Anspruchs zur Verfügung stand, half ihm nichts mehr.

<u>Anmerkungen und Auswirkungen für die Praxis</u> :

1) Die Begründung des Landgerichts ist, wie erwähnt, nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Deshalb ist es für die Praxis eine wichtige Klarstellung, dass sämtliche Ansprüche eines Mieters wegen der – infolge der Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel gutgläubig, aber rechtsgrundlos – erbrachten Leistungen *einheitlich der kurzen Verjährung nach § 548 Abs.2 BGB* unterliegen. Ob es sich dabei um „Naturalleistungen“ in Gestalt vorgenommener Schönheitsreparaturen oder um Geldzahlungen zum Ausgleich für nicht durchgeführte Arbeiten handelt, ist unerheblich. Das gilt selbstverständlich auch für Zahlungen auf

Grund einer sog. Quoten- oder Abgeltungsklausel, wenn die zugrundeliegende Schönheitsreparaturenklausel oder die Quotenklausel selbst unwirksam ist.

Der *Mieter* ist also gut beraten, wenn er solche Ersatzansprüche möglichst umgehend, jedenfalls vor Ablauf von sechs Monaten nach dem Ende des Mietverhältnisses geltend macht. Wichtig: Auf die Frage, wann der Mieter Kenntnis von dem Bestehen seines Ersatzanspruches erlangt hat, kommt es, wie der BGH bereits entschieden hat, nicht an.

Der *Vermieter* sollte in Fällen der vorliegenden Art zweierlei beachten: Zum einen, dass die – ebenfalls sechsmonatige – Verjährung *seines Ersatzanspruches* wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen nach § 548 Abs.1 BGB nicht erst mit der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses, sondern bereits mit der tatsächlichen *Rückgabe der Wohnung* zu laufen beginnt (s. dazu Urteil vom 12.10.2011 – VIII ZR 8/11, hier besprochen). Zum anderen sollte er einschlägige Ersatzansprüche des Mieters unbedingt daraufhin überprüfen, ob sie bereits verjährt sind.

2) Nur aus dem Zusammenhang der Urteilsgründe lässt sich entnehmen, dass der Mieter möglicherweise zunächst der Auffassung war, er sei dem Grunde nach zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen, schulde der Genossenschaft aber nur einen Betrag, den er bei Vornahme der Arbeiten *in Eigenleistung* hätte aufwenden müssen; anders ist die teilweise Rücknahme der Klage in Höhe von rd. 1.775 € in der Berufungsinstanz nicht zu erklären. Denn die vollen – fiktiven – Kosten, die bei einer Renovierung durch einen Handwerksbetrieb angefallen wären und die offensichtlich der Forderung des Genossenschaft zugrundelagen, hätte die Vermieterin grundsätzlich nicht verlangen können, weil die (fiktiven) Kosten der Eigenleistung in aller Regel die Obergrenze für eine Ersatz- oder Ausgleichsverpflichtung des Mieters bilden und dem Mieter der Einwand einer kostengünstigen Selbstvornahme auch in diesem Zusammenhang nicht abgeschnitten werden darf. Angesichts der Unwirksamkeit der Klausel hätte der Mieter im vorliegenden Fall aber selbstverständlich auch diesen geringeren Betrag *nicht geschuldet*.